

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Glorious Property Holdings Limited 恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845及5907)

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績 及恢復買賣

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一四年年度業績」)。二零一四年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一五年四月十五日由董事會批准。

#### 財務摘要

- 銷售收入下降48.1%至人民幣4,263.3百萬元，每平方米的平均售價為人民幣11,671元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,996.0百萬元
- 流動借款上升至人民幣15,673.9百萬元
- 資本負債比率為135.3%
- 本公司擁有人應佔權益下降16.2%至人民幣15,453.9百萬元
- 房地產銷售為人民幣4,040.9百萬元。售出樓面面積268,856平方米
- 總的土地儲備為14.8百萬平方米，平均樓面地價每平方米人民幣1,335元

## 整體業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣4,263.3百萬元綜合銷售收入，較二零一三年的人民幣8,217.2百萬元下跌48.1%。截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,996.0百萬元，而二零一三年則為應佔溢利人民幣292.1百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股虧損為人民幣0.38元(二零一三年：每股盈利人民幣0.04元)。

董事會已決議提議在其於二零一五年五月二十九日(星期五)召開的股東週年大會上不派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息。

## 業務回顧

### 一、銷售收入

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣4,263.3百萬元，較二零一三年之人民幣8,217.2百萬元下降48.1%。已出售及交付之樓面面積由二零一三年的945,952平方米，下降61.4%至二零一四年的365,309平方米。已確認平均售價從二零一三年之每平方米人民幣8,687元上升34.4%至二零一四年每平方米人民幣11,671元。

二零一四年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為19個。七個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的58.3%；而另外的12個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的41.7%。二零一四年內，56.2%的銷售收入來自於上海地區的項目，30.5%來自於除上海以外長三角地區的項目，2.9%來自位於環渤海地區的項目，而10.4%來自東北地區的項目。

二零一四年及二零一三年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付項目	城市	二零一四年			二零一三年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
恒盛·陽光威尼斯	上海	4,456	1,277	3,489	74,260	4,541	16,353
恒盛·陽光巴黎	上海	—	—	不適用	416	92	4,522
恒盛·皇家花園	上海	—	—	不適用	790	170	4,647
恒盛·尚海灣	上海	557,198	10,110	55,114	1,469,745	27,916	52,649
上海·恒盛豪庭	上海	1,803,298	114,728	15,718	1,674,838	195,472	8,568
恒盛·湖畔豪庭	上海	29,880	8,686	3,440	55,058	3,848	14,308
恒盛·波爾多小鎮	北京	22,382	2,612	8,569	21,826	2,532	8,620
恒盛·小鎮藝墅	北京	62,692	5,991	10,464	601,399	70,815	8,493
恒盛·歐洲公館	北京	5,716	242	23,620	8,641	331	26,106
恒盛·尚海灣濱海	天津	34,528	6,324	5,460	342,655	64,821	5,286
恒盛·第一國際	無錫	10,377	1,676	6,192	544,241	86,646	6,281
南通·恒盛莊園	南通	1,240	225	5,511	4,348	933	4,660
南通·恒盛豪庭	南通	77,163	10,557	7,309	63,095	10,725	5,883
恒盛·南通·尚海灣	南通	652,725	48,410	13,483	789,244	66,814	11,813
合肥·恒盛豪庭	合肥	56,533	9,776	5,783	601,035	94,530	6,358
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	503,618	96,160	5,237	404,735	78,613	5,148
恒盛·陽光尚城	瀋陽	34,626	3,990	8,678	135,357	18,014	7,514
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	214,674	21,715	9,886	334,657	46,113	7,257
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	142,267	14,638	9,719	288,873	38,595	7,485
長春·恒盛豪庭(東)	長春	6,203	1,282	4,838	36,838	8,957	4,113
大連·恒盛豪庭	大連	43,765	6,910	6,334	765,143	125,474	6,098
<b>總計</b>		<b>4,263,341</b>	<b>365,309</b>	<b>11,671</b>	<b>8,217,194</b>	<b>945,952</b>	<b>8,687</b>

## 二、物業銷售

二零一四年，本集團實現房地產銷售人民幣4,040.9百萬元，同比減少44.7%；實現房地產銷售面積268,856平方米，同比減少53.4%。

長三角地區是二零一四年內本集團實現最多房地產銷售的地區，佔本集團房地產銷售總額的48.8%，為人民幣1,972.9百萬元，同比下降40.1%。恒盛·南京·尚海灣的物業對長三角地區二零一四年的房地產銷售額作出了重大的貢獻。上海地區的房地產銷售金額雖然較二零一三年下降41.5%，但其依然對本集團的房地產銷售總額貢獻了人民幣1,514.3百萬元，佔本集團二零一四年房地產銷售總額約37.5%。由於東北地區在二零一四年內沒有主要新項目推出，其房地產銷售金額較二零一三年下降61.5%。本集團二零一四年內於一線城市(上海及北京)及二、三線城市實現的房地產銷售金額分別為人民幣1,557.4百萬元及人民幣2,483.5百萬元，佔本集團二零一四年房地產銷售總額的38.5%及61.5%。

二零一四年及二零一三年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一四年	二零一三年	變動(%)	二零一四年	二零一三年	變動(%)
上海地區	<b>1,514,257</b>	2,590,440	-41.5%	<b>50,458</b>	94,051	-46.3%
長三角地區	<b>1,972,947</b>	3,293,479	-40.1%	<b>146,843</b>	264,878	-44.6%
環渤海地區	<b>157,885</b>	398,826	-60.4%	<b>17,220</b>	47,770	-63.9%
東北地區	<b>395,858</b>	1,028,692	-61.5%	<b>54,335</b>	170,455	-68.1%
總計	<b>4,040,947</b>	7,311,437	-44.7%	<b>268,856</b>	577,154	-53.4%

本集團預期二零一五年全年有來自21個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.4百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零一五年預期可售建築面積的23.4%、49.1%、3.5%和24.0%。按可售建築面積計算，長三角地區和東北地區將成為二零一五年本集團銷售的主要貢獻地區。

二零一五年預期可供出售的項目詳情分析如下：

城市	項目	可售 建築面積 (平方米)	本集團 佔有權益
<b>上海地區</b>			
1	上海 恒盛·尚海灣	81,714	100%
2	上海 恒盛·陽光威尼斯	21,722	100%
3	上海 上海·恒盛豪庭	138,348	100%
4	上海 恒盛·馨雅名邸	80,594	100%
	小計	<u>322,378</u>	
<b>長三角地區</b>			
5	南京 恒盛·南京·尚海灣	105,827	60%
6	南通 南通·恒盛豪庭	28,644	100%
7	南通 南通·恒盛莊園	100,000	100%
8	南通 恒盛·南通·尚海灣	51,162	100%
9	合肥 合肥·恒盛豪庭	1,610	100%
10	合肥 恒盛·合肥·皇家花園	103,396	100%
11	合肥 合肥壩上街項目	98,661	100%
12	無錫 恒盛·第一國際	185,728	100%
	小計	<u>675,028</u>	
<b>環渤海地區</b>			
13	北京 恒盛·歐洲公館	298	100%
14	北京 恒盛·波爾多小鎮	4,406	100%
15	天津 恒盛·陽光星期八	34,057	100%
16	天津 恒盛·尚海灣濱海	8,738	100%
	小計	<u>47,499</u>	
<b>東北地區</b>			
17	瀋陽 恒盛·陽光尚城	13,813	100%
18	大連 大連·恒盛豪庭	16,911	100%
19	長春 長春·恒盛豪庭	235,717	100%
20	哈爾濱 哈爾濱·恒盛豪庭	27,518	100%
21	哈爾濱 恒盛·哈爾濱·皇家花園	36,430	100%
	小計	<u>330,389</u>	
<b>總計</b>		<b><u>1,375,294</u></b>	

### 三、工程及開發

本集團二零一四年竣工的總住宅建築面積約為0.35百萬平方米，新增開工面積約0.76百萬平方米。年內，本集團全面推進標準化體系建設，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理。管理的效率和對項目的管控能力進一步提高。通過加強成本管理中心和工程管理中心的管理職能，健全工程質量管理的機制，本集團致力於達成提升工程質量和追求工程進度之間的持續平衡。

### 四、土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況來確定新增土地的規模。本集團於二零一四年內未購入任何土地。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為14.8百萬平方米，足夠其未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,335元。相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取較高的溢利率提供了有力的保障。本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中20.9%位於一線城市，79.1%位於二、三線城市。

截至二零一四年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>上海地區</b>							
1	恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、服務式 公寓、辦公樓及商 業	709,802	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	41,757	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	494,582	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商 業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛·馨雅名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計				<u>1,677,752</u>	<u>2,668</u>		
<b>長三角地區</b>							
8	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新 城區	住宅及商業	4,144,373	322	100%
9	恒盛·南通·皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,282	100%
10	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商 業	297,486	348	100%
11	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商 業	418,082	4,719	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	238,094	679	100%
13	恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	1,446	100%
14	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	1,252,177	881	100%
15	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	111,793	1,207	100%
16	恒盛·南京·尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計				<u>7,524,829</u>	<u>1,238</u>		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>環渤海地區</b>							
17	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
18	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
19	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
20	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
21	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
	小計				<u>3,892,469</u>	<u>1,056</u>	
<b>東北地區</b>							
22	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	27,453	979	100%
23	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
24	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	868	100%
25	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
26	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
	小計				<u>1,695,035</u>	<u>1,084</u>	
	<b>總計</b>				<u><b>14,790,085</b></u>	<u><b>1,335</b></u>	

## 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一四年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約288,000平方米，約914,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一四年十二月三十一日，零售商業、高檔寫字樓及酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的61.6%、20.7%和17.7%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。



## 未來展望

二零一五年，全球經濟將繼續復蘇增長，但新興經濟體經濟增速可能進一步放緩。中國經濟進入發展新常態，現階段正處在增長速度換擋期、結構調整陣痛期、前期刺激政策消化期三期疊加階段，將出現一定的結構性減速，但經濟增速仍將保持在合理區間，預計全年GDP仍能達7.3%左右。

面對經濟運行的新常態，中央政治局會議指出，堅持穩中求進工作總基調，堅持以提高經濟發展品質和效益為中心，主動適應經濟發展新常態，保持經濟運行在合理區間，把轉方式調結構放到更加重要位置，狠抓改革攻堅，突出創新驅動，強化風險防控，加強民生保障，促進經濟持續健康發展和社會和諧穩定。

由此可見，二零一五年中國經濟的總基調仍可能是「穩中求進」。在此背景下，預計房地產政策將總體趨松，繼續實行「雙向調控，分類指導」的原則，全國多數地區樓市仍將降溫，尤其是中小城市庫存壓力較大，地方政府托市、救市意願雖然強烈，但一線城市限購不太可能全面取消，有可能局部放鬆。

在宏觀經濟穩中求進的總基調下，預計二零一五年房地產市場將探明底部，復蘇上行。房地產市場的集中度將繼續提高，整個行業的整合亦會加劇，房地產商應當評估各個市場的風險和機遇，根據自身定位和戰略規劃，優化城市佈局；同時，需要密切關注市場動態，洞悉市場先機和掌握政策脈搏，以隨行就市的合理價格提供適銷對路的產品。

二零一五年，本集團將通過以下四方面的策略，來應對樓市的持續低迷，並促成集團業績早日復蘇上行：

**(一) 加強以現金流管理為核心的綜合性管理舉措**

科學合理確定建造成本，優化負債結構、控制貸款成本，推進各項降本增效目標和措施落實，擴大銷售和回款力度，減少各種非生產經營費用支出。

**(二) 推進專案戰略佈局和開發節奏調整**

確定專案佈局和結構調整的目標；加快重點專案開發，重點發展上海，北京，南京、合肥區域，以快速銷售，快速去化的方式加強現金回籠力度；同時，穩步推進不良資產處置工作。

**(三) 深化機構工作職能和人員配置調整**

建立適應市場、適合公司發展目標的管理架構體系，科學分工、優化部門設置，宣導一崗多能、精簡管理人員隊伍。

**(四) 落實簡化管理流程和提高工作效率**

精簡程式，優化流程，轉變作風，提高效率。

## 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一四年	二零一三年
銷售收入	2	4,263,341	8,217,194
銷售成本		<u>(5,219,106)</u>	<u>(7,166,239)</u>
(毛虧)／毛利		(955,765)	1,050,955
其他收入	3	70,544	101,634
其他(虧損)／收益，淨額	4	(164,689)	298,587
銷售及市場推廣開支	5	(137,245)	(269,759)
行政開支	5	(1,297,265)	(471,108)
財務成本	6	(140,828)	(2,548)
所佔聯營公司收益／(虧損)		1,202	(2,879)
所佔合營企業虧損		<u>(11,523)</u>	<u>(7,068)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利		(2,635,569)	697,814
所得稅開支	7	<u>(530,838)</u>	<u>(409,284)</u>
年度(虧損)／溢利		<u><b>(3,166,407)</b></u>	<u>288,530</u>
以下人士應佔年度(虧損)／溢利：			
－本公司擁有人		(2,995,989)	292,074
－非控股權益		<u>(170,418)</u>	<u>(3,544)</u>
		<u><b>(3,166,407)</b></u>	<u>288,530</u>
其他全面收入		—	—
年度全面(虧損)／收入總額		<u><b>(3,166,407)</b></u>	<u>288,530</u>
以下人士應佔年度全面(虧損)／收入總額：			
－本公司擁有人		(2,995,989)	292,074
－非控股權益		<u>(170,418)</u>	<u>(3,544)</u>
		<u><b>(3,166,407)</b></u>	<u>288,530</u>
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利的每股(虧損)／盈利(以每股人民幣元列示)			
－基本	8	<u>(0.38)</u>	<u>0.04</u>
－攤薄	8	<u>(0.38)</u>	<u>0.04</u>

## 綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零一四年 二零一三年

### 非流動資產

物業、廠房及設備		1,798,175	1,385,038
投資物業		10,685,010	12,278,106
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		2,808	1,606
合營企業投資		3,794	15,317
應收合營企業的貸款		1,422,370	1,843,081
遞延所得稅資產		466,670	430,833
		<u>14,380,627</u>	<u>15,955,781</u>

### 流動資產

發展中物業		22,560,732	21,794,177
持作銷售已落成物業		5,051,105	5,643,228
存貨		—	5,143
貿易及其他應收款項及預付款	10	8,014,779	7,310,623
預付稅款		324,939	312,990
受限制現金		916,411	1,405,492
現金及現金等價物		449,247	1,547,289

分類為持作銷售的非流動資產

	37,317,213	38,018,942
	<u>2,227,522</u>	<u>—</u>

	<u>39,544,735</u>	<u>38,018,942</u>
--	-------------------	-------------------

### 資產總值

	<u>53,925,362</u>	<u>53,974,723</u>
--	-------------------	-------------------

### 流動負債

預收客戶的所得款項		3,724,250	4,365,089
貿易及其他應付款項	11	4,787,417	4,599,206
應付所得稅		4,391,753	4,423,563
借款	12	15,673,876	5,316,571
融資租賃負債		933	868

	<u>28,578,229</u>	<u>18,705,297</u>
--	-------------------	-------------------

### 流動資產淨值

	<u>10,966,506</u>	<u>19,313,645</u>
--	-------------------	-------------------

### 資產總值減流動負債

	<u>25,347,133</u>	<u>35,269,426</u>
--	-------------------	-------------------

人民幣千元	附註	二零一四年	二零一三年
非流動負債			
借款	12	6,596,124	13,768,808
遞延所得稅負債		2,170,854	1,745,788
融資租賃負債		17,890	17,758
		<u>8,784,868</u>	<u>15,532,354</u>
資產淨值		<u>16,562,265</u>	<u>19,737,072</u>
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		7,562,165	10,558,154
		<u>15,453,892</u>	<u>18,449,881</u>
非控股權益		1,108,373	1,287,191
		<u>16,562,265</u>	<u>19,737,072</u>

## 附註：

### 1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業的重估作出修訂。

本財政年度及比較期間的綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)的適用規定編製。

#### (i) 持續經營基準

在截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣2,995,989,000元(二零一三年：本公司擁有人應佔溢利人民幣292,074,000元)，以及經營現金流出淨額人民幣3,534,225,000元(二零一三年：人民幣2,589,351,000元)。借款總額由二零一三年十二月三十一日人民幣19,085,379,000元增至二零一四年十二月三十一日人民幣22,270,000,000元。年內現金及現金等價物減少人民幣1,098,042,000元，至二零一四年十二月三十一日的人民幣449,247,000元。

於二零一四年十二月三十一日，若干借款有逾期未付的人民幣149,578,000元本金金額及人民幣46,413,000元應付利息金額，乃與本金總額人民幣1,489,578,000元的借款有關。由於該等貸款本金餘額全皆於一年內須予償還，故此逾期未付事項並未導致該等金額進行重新分類。

然而，誠如有關本集團若干其他借款(「其他借款」)，據此，其本金賬面值為人民幣8,573,300,000元，當中合約還款日期分別為未來十二個月內、一至兩年以及兩至五年的金額分別約為人民幣1,855,700,000元、人民幣2,470,000,000元及人民幣4,247,600,000元。根據相關貸款及融資協議所規定，如未有償還若干借款及／或相關利息導致本集團借款出現違約，或導致本集團借款的違約事件，可能致令該等借款出現交叉違約。由於上述交叉違約事件緣故，該等其他借款當中後兩者結餘人民幣2,470,000,000元及人民幣4,247,600,000元的相關賬面值(合共金額人民幣6,717,600,000元)，已重新分類為二零一四年十二月三十一日的流動負債。

考慮此等調整後，本集團須於一年內予以償還的借款，已由二零一三年十二月三十一日人民幣5,316,571,000元增加至二零一四年十二月三十一日人民幣15,673,876,000元。

此外，於二零一四年十二月三十一日後，本集團並無根據借款協議如期償還若干本金及利息，金額分別為人民幣500,000,000元及人民幣397,302,000元(相關本金結餘合共人民幣13,113,200,000元)，於二零一四年十二月三十一日，分別包括流動及非流動借款人民幣8,421,700,000元及人民幣4,691,500,000元。

本集團其後已全數結付所有逾期本金及利息，惟不包括與於二零一四年十二月三十一日本金金額合共為人民幣2,106,578,000元借款有關的人民幣130,255,000元，本集團已就該等逾期借款與貸款人協定修訂後的還款時間表。於二零一五年三月，本集團亦已從其中一位其他借款的貸款人獲取解除函件，豁免其要求本公司即時償還於二零一四年十二月三十一日合共人民幣4,290,000,000元的相關未償還貸款本金總額的權利。由於採取上述行動，管理層認為本金及利息延遲償還的該等借款的貸款人，不大可能行使要求本公司即時還款的權利。因此，管理層亦認為相關貸款人不大可能因交叉違約條文行使其要求本公司即時還款的權利。

以經營虧損及現金流量，現金及現金等價物減少，以及於二零一四年十二月三十一日須於一年內償還的借款金額較大而言，本集團表現有所轉差，加上上文所述由於延遲償還本金及利息又或因違反契諾導致出現上述借款違約，而致令交叉違約條款，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

鑑於此等情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動性及表現，以及其可用的資金來源，評估本集團是否有充足財務資源供其持續經營業務。本集團已採取若干措施，以緩解流動性壓力以及改善財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 於二零一五年三月，本集團與中國一家金融機構訂立協議，其協定將本集團的無承諾借款上限由約人民幣2,000,000,000元增至約人民幣4,000,000,000元，據此，經該家金融機構進一步批准後，可提取額外的貸款；
- (ii) 本集團已與多間商業銀行積極磋商，以重續及延展銀行貸款及信貸融資。在年結日以後，直至批准綜合財務報表日期，已成功取得或重續本金總額人民幣1,194,500,000元的貸款。管理層估計在採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，於二零一四年十二月三十一日綜合資產負債表所反映的流動借款人民幣15,673,876,000元中於批准綜合財務報表日期起至二零一五年十二月三十一日止期間須予償還的借款將有所減少；
- (iii) 此外，本集團亦正與多家金融機構進行磋商，查找在可見將來為本集團的營運資金及承諾提供資金的多個選項；
- (iv) 本集團正開始變現若干過往分類為投資物業的價值。由於進行有關計劃，致使於二零一四年十二月三十一日，該等人民幣2,227,522,000元的投資物業已重新分類為「分類為持作銷售的非流動資產」。管理層致力推進出售，預期於二零一五年內，該等資產(即使不是全部)將有大部分能夠成功出售，產生現金流量用以履行本集團的財務承擔；
- (v) 本集團已加快其發展中物業及已落成物業的預售及銷售。在年結日以後及截至批准綜合財務報表日期，發展中物業及已落成物業分別有合約銷售額人民幣907,308,000元及人民幣288,285,000元。
- (vi) 本集團已採取措施加快未收的銷售所得款項的回籠，包括物業銷售首付款以及按揭付款。於二零一四年十二月三十一日，本集團未收取的銷售所得款項達人民幣1,071,800,000元，此乃根據年結日以前簽立的銷售合約應收客戶的款項；及
- (vii) 本集團將會採取積極措施，多管齊下控制行政成本，包括人力資源優化及管理層薪酬調整，及節約資本開支。

董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋由二零一四年十二月三十一日起計不少於十二個月。董事認為在考慮上述計劃及措施後，本集團於二零一四年十二月三十一日起計十二個月內，將有充足營運資金應付經營所需資金及到期財務承擔金額。因此，董事信納按持續經營業務基準編製綜合財務報表乃為適當。

儘管有上文所述，惟本公司管理層能否如上文所述實現計劃及措施，仍存在重大不確定事項。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過下列各項，產生充足的融資活動現金流量及經營活動現金流量：

- (i) 就償還現有流動借款及其他借款而言，與貸款人成功磋商達成於到期時重續或延展還款安排；
- (ii) 在需要時另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施計劃出售若干過往分類為投資物業的物業，以產生現金流量；
- (iv) 成功實施上述經營計劃，以加快其發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠；並控制成本，及節約資本開支，以產生充足的現金流量；及
- (v) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，並嚴格遵守融資協議的條款及條件，以確保未來不會出現違約事件，而且該等貸款人不會採取行動就過往的違約事件要求即時還款。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，而且將需作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

## (ii) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一四年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港財務報告準則第10號、	投資實體
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	徵費
—詮釋第21號	

採納上述新準則及修訂對本集團於本報告中所呈列所有期間的業績及財務狀況並無重大影響。



**(iii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋**

以下為已頒佈但於二零一四年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清拆舊及攤銷之可接受方式
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第27號	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資
香港財務報告準則第11號(修訂本)	聯合安排
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

本集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納。本集團已著手評估對本集團的影響，惟現階段尚未能確定此等新訂或經修訂準則、現有準則之修訂及詮釋生效時加以採納會否對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

**(iv) 新香港公司條例(法例第622章)**

根據新香港公司條例(法例第622章)第358條，該條例第9部「賬目及審計」的規定於本公司在二零一四年三月三日或之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例的變動對首次應用新香港公司條例(法例第622章)第9部期間之綜合財務報表之預期影響。就目前所確認，應該不會產生重大影響，並將僅主要對綜合財務報表內資料的呈列及披露造成影響。

## 2 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予執行董事的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產主要代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>						
總收入	2,398,196	1,301,656	125,317	441,536	—	4,266,705
分部之間收入	(3,364)	—	—	—	—	(3,364)
收入(來自外部客戶)	<u>2,394,832</u>	<u>1,301,656</u>	<u>125,317</u>	<u>441,536</u>	<u>—</u>	<u>4,263,341</u>
分部業績	346,085	(416,963)	(100,533)	(85,629)	(74,969)	(332,009)
折舊	(8,871)	(2,839)	(3,167)	(2,523)	(1,963)	(19,363)
投資物業公平值變動	(46,708)	(53,711)	38,306	(81,131)	—	(143,244)
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	(17,233)	(322,446)	(434,862)	(364,278)	—	(1,138,819)
其他應收款項及預付款減值撥備	(721,240)	(173,083)	—	—	—	(894,323)
利息收入	23,719	4,799	3,894	471	134	33,017
財務成本	(69,122)	(6,978)	(3,617)	(7,494)	(53,617)	(140,828)
所得稅開支	<u>(524,034)</u>	<u>49,741</u>	<u>(13,838)</u>	<u>(42,252)</u>	<u>(455)</u>	<u>(530,838)</u>
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
總收入	3,281,836	2,406,698	974,521	1,560,868	—	8,223,923
分部之間收入	(6,729)	—	—	—	—	(6,729)
收入(來自外部客戶)	<u>3,275,107</u>	<u>2,406,698</u>	<u>974,521</u>	<u>1,560,868</u>	<u>—</u>	<u>8,217,194</u>
分部業績	1,152,228	(61,316)	(292,091)	(22,024)	17,748	794,545
折舊及攤銷	(9,654)	(3,657)	(3,108)	(2,433)	(1,962)	(20,814)
投資物業公平值變動	42,432	255,449	80,538	(190,916)	—	187,503
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	(14,471)	(161,971)	(109,111)	—	—	(285,553)
其他應收款項及預付款減值撥備	—	—	(30,000)	—	(15,000)	(45,000)
利息收入	39,967	27,014	830	780	1,090	69,681
財務成本	(2,501)	(3)	—	(44)	—	(2,548)
所得稅開支	<u>(442,237)</u>	<u>(64,673)</u>	<u>62,584</u>	<u>35,042</u>	<u>—</u>	<u>(409,284)</u>

人民幣千元

	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
--	------	-----------------	-------	------	----	----	----

於二零一四年十二月三十一日

分部資產總值	36,786,974	25,299,724	6,552,595	6,390,017	8,135,383	(35,270,602)	47,894,091
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,808	—	—	—	—	—	2,808
合營企業投資	3,794	—	—	—	—	—	3,794
分類為持作銷售的 非流動資產	1,613,632	—	174,990	438,900	—	—	2,227,522
遞延所得稅資產							466,670
其他未分配企業資產							5,564,601
資產總值							<u>53,925,362</u>

增加：							
物業、廠房及設備	434,321	150	37	1,066	—	—	435,574
投資物業	346,344	213,711	92,484	125,131	—	—	777,670

於二零一三年十二月三十一日

分部資產總值	33,377,638	26,085,406	6,037,854	6,626,588	8,305,395	(31,517,270)	48,915,611
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	1,606	—	—	—	—	—	1,606
合營企業投資	15,317	—	—	—	—	—	15,317
遞延所得稅資產							430,833
其他未分配企業資產							4,628,279
資產總值							<u>53,974,723</u>

增加：							
物業、廠房及設備	314,891	1,512	78	51	30	—	316,562
投資物業	362,528	697,551	159,662	262,916	—	—	1,482,657

人民幣千元

二零一四年 二零一三年

分部業績	(332,009)	794,545
投資物業公平值變動	(143,244)	187,503
折舊及攤銷	(19,363)	(20,814)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(1,138,819)	(285,553)
其他應收款項及預付款減值撥備	(894,323)	(45,000)
經營(虧損)/溢利	(2,527,758)	630,681
利息收入	33,017	69,681
財務成本	(140,828)	(2,548)
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(2,635,569)</u>	<u>697,814</u>

## 銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
物業銷售	<u>4,263,341</u>	<u>8,217,194</u>
總計	<u><b>4,263,341</b></u>	<u><b>8,217,194</b></u>

本集團有較多數目之客戶，而並無任何一位客戶的銷售收入超過本集團之銷售收入的10%。

## 3 其他收入

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
利息收入	33,017	69,681
租金收入	31,426	29,818
其他	<u>6,101</u>	<u>2,135</u>
	<u><b>70,544</b></u>	<u><b>101,634</b></u>

## 4 其他(虧損)/收益，淨額

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
投資物業的公平值變動	(143,244)	187,503
匯兌(虧損)/收益，淨額	<u>(21,445)</u>	<u>111,084</u>
	<u><b>(164,689)</b></u>	<u><b>298,587</b></u>

## 5 按性質分類之費用

除所得稅前(虧損)/溢利於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
核數師酬金	10,472	10,504
廣告成本	46,428	108,220
營業稅及其他徵費	236,035	464,911
出售物業成本	3,844,252	6,415,775
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	1,138,819	285,553
其他應收款項及預付款減值撥備	894,323	45,000
折舊	19,363	20,309
無形資產攤銷	—	505
僱員成本—不包括董事酬金	134,721	146,533
捐贈	—	1,722
租金開支	<u>41,016</u>	<u>58,001</u>

## 6 財務成本

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
於五年內悉數償還的借款的利息開支：		
—銀行借款	2,038,877	1,839,334
—二零一五年到期的優先票據	278,072	250,847
—二零一八年到期的優先票據	304,486	271,034
—其他	25,787	133,467
於五年後悉數償還的借款的利息開支：		
—銀行借款	5,810	6,787
總利息開支	2,653,032	2,501,469
減：於合資格資產資本化的利息	(2,512,204)	(2,498,921)
	<u>140,828</u>	<u>2,548</u>

## 7 所得稅開支

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
當期所得稅		
—中國企業所得稅	11,904	300,194
—中國土地增值稅	129,705	286,623
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅及對中國企業所得稅的影響，淨額	—	(150,903)
	<u>141,609</u>	<u>435,914</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	389,229	(26,630)
	<u>389,229</u>	<u>(26,630)</u>
	<u>530,838</u>	<u>409,284</u>

## 8 每股(虧損)/盈利

### (a) 基本

每股基本(虧損)/盈利的計算方法為將本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(2,995,989)</u>	<u>292,074</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄(虧損)/盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

## 9 股息

董事會已決議不提議在其於二零一五年五月二十九日召開的股東週年大會上派發截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一三年：無)。

## 10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	384,896	411,243
應收第三方的其他應收款項(b)	879,388	1,332,110
預付工程款：	1,879,532	1,990,114
關連方	1,183,271	1,069,946
第三方	696,261	920,168
預付土地出讓金	4,699,971	3,360,586
預付營業稅及其他稅項	170,992	216,570
	<u>8,014,779</u>	<u>7,310,623</u>

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按收入確認日期分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
6個月內	15,485	374,547
7至12個月	4,179	13,280
13個月至3年	365,232	23,416
	<u>384,896</u>	<u>411,243</u>

於二零一四年十二月三十一日，為數人民幣384,896,000元(二零一三年：人民幣411,243,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣341,548,000元(二零一三年：341,548,000)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
應收第三方的其他應收款項	1,788,711	1,347,110
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(15,000)
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>879,388</u>	<u>1,332,110</u>

## 11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
應付貿易賬款(a)：	3,378,620	3,247,555
關連方	19,820	12,063
第三方	3,358,800	3,235,492
其他應付第三方款項：	1,232,399	1,190,784
應付收購代價	310,000	310,000
其他應付款項及預提費用	922,399	880,784
其他應付稅項	176,398	160,867
	<u>4,787,417</u>	<u>4,599,206</u>

(a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
6個月內	2,599,516	2,842,594
7至12個月	107,486	27,499
13個月至5年	671,618	377,462
	<u>3,378,620</u>	<u>3,247,555</u>

## 12 借款

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	6,596,124	9,398,595
二零一五年到期的優先票據—有抵押	—	1,838,899
二零一八年到期的優先票據—有抵押(a)	—	2,514,314
其他借款—無抵押	—	17,000
	<u>6,596,124</u>	<u>13,768,808</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	11,074,398	5,108,371
二零一五年到期的優先票據—有抵押	1,869,404	—
二零一八年到期的優先票據—有抵押(a)	2,516,874	—
其他借款—無抵押	125,800	47,800
其他借款—有抵押	87,400	160,400
	<u>15,673,876</u>	<u>5,316,571</u>
總借款	<u>22,270,000</u>	<u>19,085,379</u>

於結算日，本集團的總借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	15,673,876	5,316,571
1年後及2年內	6,536,124	6,423,597
2年後及5年內	30,000	7,305,211
5年後	30,000	40,000
	<u>22,270,000</u>	<u>19,085,379</u>

(a) 鑑於附註1(i)所述事項，本金額人民幣6,717,600,000元的借款已重新分類為二零一四年十二月三十一日的流動負債。

管理層估計如上文附註1(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，重新分類的借款的還款日期轉回原本的還款日期，全部皆在二零一五年十二月三十一日以後。



## 財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣4,263.3百萬元綜合銷售收入，較二零一三年的人民幣8,217.2百萬元下跌48.1%。截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣2,996.0百萬元，而二零一三年則為應佔溢利人民幣292.1百萬元。二零一四年錄得應佔虧損乃主要因為本年度銷售收入大幅下降及出售並交付的物業的毛利率下降及本年度對本集團物業作出的減值撥備較二零一三年大幅增加，同時也因為本集團本年度首次錄得投資物業公平值虧損及對本集團若干其他應收款項作出減值撥備。

本年，本集團已交付365,309平方米的物業，截至二零一三年十二月三十一日止年度則為945,952平方米。由於本年度內於一線城市的交付物業面積比例有所增加，已確認平均售價由二零一三年的每平方米人民幣8,687元上升34.4%至二零一四年的每平方米人民幣11,671元。二零一四年的銷售收入全部來自於現有項目。上海•恒盛豪庭為本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售收入帶來最大貢獻。它共交付樓面面積114,728平方米，貢獻了銷售收入人民幣1,803.3百萬元，佔本集團本年度交付面積的31.4%及銷售收入的42.3%。另一方面，其他三個項目包括恒盛•南通•尚海灣、上海的恒盛•尚海灣及恒盛•合肥•皇家花園，各自貢獻了超過本集團二零一四年銷售收入的10.0%，總共為本集團本年度綜合銷售收入添加人民幣1,713.5百萬元。二零一四年內，本集團各地區已確認平均售價都較二零一三年有所上升，因此本集團的整體平均確認售價從二零一三年的每平方米人民幣8,687元上升至二零一四年每平方米人民幣11,671元。其中，佔本集團本年度最大銷售收入比例的上海地區的平均確認售價由二零一三年的每平方米人民幣14,114元上升至二零一四年的每平方米人民幣17,766元。上海地區於本年度確認的銷售收入大部分來自上海•恒盛豪庭，而其於二零一四年度交付的房屋同時包含了商品房及社會保障性房屋，而二零一三年交付及確認的則只有社會保障性房屋，故此提高了上海地區本年度的平均售價。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣5,219.1百萬元，較二零一三年的人民幣7,166.2百萬元下降27.2%。於截至二零一四年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣1,138.8百萬元(二零一三年：人民幣285.6百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零一四年每平方米的平均銷售成本為人民幣11,169元，較二零一三年的每平方米人民幣7,274元上升53.5%。較高的平均銷售成本主要是由於二零一四年於上海地區出售並交付的物業的比例較高及本集團項目各項成本持續上漲所致。

本集團於二零一四年錄得綜合毛虧人民幣955.8百萬元，而二零一三年則為綜合毛利人民幣1,051.0百萬元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為負22.4%，而二零一三年則為12.8%。本集團錄得綜合毛虧及負毛利率主要原因乃因為本年度出售並交付的物業的平均售價的升幅低於平均銷售成本上漲的幅度，同時亦因為本集團對物業作出的減值撥備由二零一三年的人民幣285.6百萬元大幅上漲至二零一四年的人民幣1,138.8百萬元。撇除減值撥備的影響，二零一四年本集團錄得毛利人民幣183.1百萬元，毛利率為4.3%，較二零一三年的毛利人民幣1,336.5百萬元及毛利率16.3%均大幅下降，主要歸因於二零一四年銷售收入下降及單位銷售成本上漲所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣70.5百萬元(二零一三年：人民幣101.6百萬元)，主要包括利息收入人民幣33.0百萬元(二零一三年：人民幣69.7百萬元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的其他(虧損)/收益，淨額為淨虧損人民幣164.7百萬元(二零一三年：淨收益人民幣298.6百萬元)，主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣143.2百萬元(二零一三年：公平值收益人民幣187.5百萬元)及匯兌虧損人民幣21.4百萬元(二零一三年：匯兌收益人民幣111.1百萬元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣1,297.3百萬元，較二零一三年的人民幣471.1百萬元上升175.4%。行政開支大幅上升主要由於包含了對本集團個別其他應收款項作出的減值撥備人民幣894.3百萬元(二零一三年：其他應收款項及預付款減值撥備人民幣45.0百萬元)。撇除減值撥備的影響，本集團於二零一四年行政開支較二零一三年下降5.4%，此乃由於本集團於本年內整體業務量下降，同時繼續實施各項節省成本之措施所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,653.0百萬元，較二零一三年的人民幣2,501.4百萬元增加6.1%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣2,512.2百萬元(二零一三年：人民幣2,498.9百萬元)已資本化，餘下人民幣140.8百萬元(二零一三年：人民幣2.5百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團錄得除所得稅前虧損人民幣2,635.6百萬元，而二零一三年則為除所得稅前溢利人民幣697.8百萬元。二零一四年本集團錄得除所得稅前虧損主要是由於本年度銷售收入大幅下降而毛利率亦同時大幅下降，加上本年度對本集團物業及其他應收款項作出的減值撥備大幅上升及投資物業錄得公平值虧損。

截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團的本公司擁有人應佔虧損人民幣2,996.0百萬元，而二零一三年則為本公司擁有人應佔溢利人民幣292.1百萬元。本年度本集團得本公司擁有人應佔虧損主要乃因為本年度銷售收入大幅下降而毛利率亦同時大幅下降，加上本年度對本集團物業及其他應收款項作出的減值撥備大幅上升及投資物業錄得公平值虧損。

## 流動資產及負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣39,544.7百萬元（二零一三年：人民幣38,018.9百萬元），主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣21,794.2百萬元略為上升3.5%至二零一四年十二月三十一日的人民幣22,560.7百萬元。縱使本集團的物業發展項目於二零一四年內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本年度內完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值下跌而抵銷。貿易及其他應收款項及預付款由二零一三年十二月三十一日的人民幣7,310.6百萬元上漲9.6%至二零一四年十二月三十一日的人民幣8,014.8百萬元，上漲的原因主要是由於以下兩個原因的淨影響：(1)本集團於本年內付清了上海奉賢地區購入土地的土地出讓金約人民幣1,200.0百萬元，及(2)對本集團若干其他應收款項作出的減值撥備人民幣894.3百萬元。貿易及其他應收款項及預付款主要包含尚未取得土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。持作銷售已落成物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣5,643.2百萬元下降10.5%至二零一四年十二月三十一日的人民幣5,051.1百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於二零一四年內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。

總流動負債於二零一四年十二月三十一日為人民幣28,578.2百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為人民幣18,705.3百萬元。流動負債增加主要由於(1)若干賬面淨值約人民幣6,463.0百萬元非流動借款由於本集團在若干融資合同的條款下出現違約情況而被重分類為二零一四年十二月三十一日之流動借款；(2)按照相關貸款協議本集團有較多借款將於一年內到期償還而令流動借款有所增加。關於以上所述借款重新分類的細節，請參閱綜合財務報表附註2(a)。

於二零一四年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.4(二零一三年：2.0)。二零一四年的流動比率下降主要由於上一段落內所述的流動借款大幅上升所致。

## 流動資金及財務資源

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣449.2百萬元，而二零一三年十二月三十一日則為人民幣1,547.3百萬元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣22,270.0百萬元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣19,085.4百萬元增加16.7%。

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
借款總額	22,270,000	19,085,379
減：現金及銀行結餘	<u>(1,365,658)</u>	<u>(2,952,781)</u>
債務淨額	20,904,342	16,132,598
本公司擁有人應佔總權益	<u>15,453,892</u>	<u>18,449,881</u>
資本負債比率	<u>135.3%</u>	<u>87.4%</u>

二零一四年的資本負債比率較二零一三年的比率為高，此乃由於本集團債務淨額有所上升及本集團擁有人應佔總權益因本年度錄得虧損而下降所致。

短期債務比率是以流動借款除以借款總額計算。截至二零一四年十二月三十一日，本集團的短期債務比率為70.4%(二零一三年：27.9%)。短期債務比率較高乃主要因為以上「流動資產及負債」部分內所述之原因而導致流動借款大幅上升所致。

## 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。本公司及本集團若干在香港經營的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債主要包括二零一五年到期的300.0百萬美元優先票據及二零一八年到期的400.0百萬美元優先票據。於二零一四年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下呈列：

人民幣千元	二零一四年	二零一三年
現金及銀行結餘：		
美元	979	2,527
港元	2,217	4,789
<b>總額</b>	<b>3,196</b>	<b>7,316</b>
借款：		
美元	4,548,431	4,353,213
<b>總額</b>	<b>4,548,431</b>	<b>4,353,213</b>
貿易及其他應付款項：		
美元	3,060	9,145
港元	37,949	10,208
<b>總額</b>	<b>41,009</b>	<b>19,353</b>

本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零一四年十二月三十一日止年度的除稅後虧損應減少／增加約人民幣229.3百萬元(二零一三年：除稅後溢利增加／減少人民幣218.3百萬元)。

## 利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。由於利率的任何合理變動會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣22,270.0百萬元(二零一三年：人民幣19,085.4百萬元)，其中人民幣19,788.3百萬元(二零一三年：人民幣12,845.4百萬元)為定息借款。

於二零一四年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後虧損應增加／減少人民幣5.4百萬元(二零一三年：除稅後溢利減少／增加人民幣7.7百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團的在建工程、投資物業、發展中物業，持作銷售已落成物業及分類為持作銷售的非流動資產，賬面值合共為人民幣21,028.5百萬元(二零一三年：人民幣15,517.8百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團若干附屬公司的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款作予以質押。

## 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。於二零一四年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣7,194.3百萬元(二零一三年：人民幣6,866.0百萬元)。

## 僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有1,033名僱員(二零一三年：1,170名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）外，亦同日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一四年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有69,000,000股尚未行使。截至二零一四年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治守則的守則條文。惟偏離守則條文第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。本公司董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一四年五月三十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席及執行董事丁向陽先生（彼被委任為本公司行政總裁，自股東週年大會結束起生效）代表董事會主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

### 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零一四年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

### 審核委員會

審核委員會於二零零九年九月九日已成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即廖舜輝先生（審核委員會主席）、沃瑞芳先生及韓平先生。

審核委員會已與管理層一起審閱二零一四年年度業績，並認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中有關本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

## 獨立核數師報告摘錄

以下段落列載本公司核數師，羅兵咸永道會計師事務所，就截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表之報告摘要。

## 無法表示意見的基準

### 與持續經營相關的多個不確定事項

誠如綜合財務報表附註2所述，在截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損淨額人民幣2,995,989,000元，以及經營現金流出淨額人民幣3,534,225,000元。此外，於二零一四年十二月三十一日及截至本報告日期，貴集團並無根據各協議的預定還款日償還貸款本金還款及利息付款，金額為人民幣1,093,293,000元(與貴集團若干金額分別為人民幣8,571,278,000元及人民幣4,691,500,000元的流動及非流動借款有關)。其構成違約事件，導致於二零一四年十二月三十一日若干金額為人民幣8,573,300,000元的借款出現交叉違約，其中人民幣6,717,600,000元的原合約還款日期在二零一五年十二月三十一日以後。部分是由於上述交叉違約的緣故，貴集團的流動借款增至二零一四年十二月三十一日的人民幣15,573,876,000元，同日的現金及現金等價物僅為人民幣449,247,000元。此等狀況連同綜合財務報表附註2所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對貴集團能否持續經營業務構成重大疑問。

貴公司董事已採取多項措施，以改善貴集團的流動性及財務狀況，並補救延後向金融機構還款的問題，有關資料載於綜合財務報表附註2。綜合財務報表乃按持續經營業務基準編製，其有效性取決於該等措施的結果，其受制於多項不確定事項，包括(i)就現有流動借款及其他借款而言，與貸款人成功磋商達成於到期時重續或延展還款安排；(ii)貴集團能否在需要時另行獲取新的資金來源；(iii)成功實施出售貴集團若干物業的計劃；(iv)成功實施經營計劃，以加快貴集



團發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本，及節約資本開支；及(v)成功與貴集團現有貸款人維持良好關係，並嚴格遵守融資協議的條款及條件，以確保未來不會出現違約事件，而且該等貸款人不會就過往的違約事件採取行動要求即時還款。

倘若貴集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將貴集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務報表內反映。

### **無法表示意見**

由於「無法表示意見的基準」段所述不確定事項之間可能存在相互影響，以及與綜合財務報表可能構成的累計影響，我們無法對綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### **股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期**

本公司二零一五年之股東週年大會將於二零一五年五月二十九日(星期五)下午二時三十分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店聚賢廳I(低座二樓)舉行。

本公司將於二零一五年五月二十六日(星期二)至二零一五年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一五年五月二十二日(星期五)下午四時三十分前，送交至本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

## 刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一四年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)刊載。

## 恢復買賣

應本公司之要求，本公司的股份(股份代號：00845)及債務證券(股份代號：5907)已於二零一五年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，由二零一五年四月十六日上午九時正起恢復本公司的股份及債務證券買賣。

承董事會命  
恒盛地產控股有限公司  
主席  
程立雄

香港，二零一五年四月十五日

於本公告日期，本公司執行董事為程立雄先生、丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。